

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "Schiebroek".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1 en 1.2 ongegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 2 buiten behandeling laten;
3. het bestemmingsplan "Schiebroek", NL.IMRO.0599.BP1093Schiebroek-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_12857100, BGT_12857200, BGT_12857300, BGT_12857400, BGT_12957100, BGT_12957200, BGT_12957300, BGT_12957400, BGT_13057300, BGT_13057400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 14 van de Verordening inspraak, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2014 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:



Startfase

Concept- en ontwerpfase

Vaststellingsfase

Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Het opstellen van bestemmingsplan Schiebroek gebeurt in het kader van het Meerjarenprogramma actualisering bestemmingsplannen.



Toelichting:

Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de actualisatie en digitalisatie van de bestemmingsplannen "Schiebroek-Noord", "Schiebroek-Zuid", "Doenkade - N209" en "Schiebroeksepark e.o".

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Hillegersberg-Schiebroek aan de noordrand van Rotterdam. De noordgrens van het bestemmingsplangebied is bepaald door het tracébesluit van de A13/A16. De noordgrens loopt parallel aan de grens van het tracébesluit. Aan de oostzijde volgt de bestemmingsplangrens de Ankie Verbeek-Ohrlaan, Hoge Limiet. De grens loopt om het buurtje rond het Dirk Swarteveldplein en het buurtje rond de Abeelhof, heen via de Pieter Rosenmondweg en de Abeelweg en loopt via de Jasonweg en de Ringdijk naar de Melanchtonweg. De Melanchtonweg is de zuidgrens van het bestemmingsplan-gebied. De tracés van de Randstadrail en de HSL vormen de westgrens.



Veranderingen

Voor het nieuwe bestemmingsplan wordt op één locatie de mogelijkheid tot bouwen geschrapt (zie verder onder 1) en op één locatie de mogelijkheid tot bouwen beperkt, passend bij de omgeving (zie verder onder 2).

Op dit moment wordt gewerkt aan een hernieuwde visie op Schiebroek. Onderdeel van die visie is ook het verkennen van de mogelijkheden tot verdichting in Schiebroek. Helaas was de visie bij het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet gereed. Bij de uitwerking van de visie zullen herontwikkelingslocaties te zijner tijd middels een projectbestemmingsplan worden voorgelegd.

1. Schrappen ontwikkellocatie Donkersingel/Wilgenplaslaan



In het nu geldende bestemmingsplan "Schiebroek-zuid" is ter plaatse van de voormalige gymzaal aan de Donkersingel/hoek Wilgenplaslaan de bestemming 'Wonen' opgenomen, aan de hand van een destijds concreet bouwplan. De ontwikkeling is niet meer actueel. Van oorsprong is deze plek aan de Donkersingel bedacht als een kwadrant met bomen. In het Groenplan uit 1959 staat dat dit een omsloten plek dient te



zijn als contrast naast de open vijver. Rondom de singels was een grote open groenstructuur bedacht waarin incidenteel lage bebouwing met bijzondere functies (bedrijfjes, voorzieningen, scholen etc.) zou kunnen komen. Vanaf de jaren '80 is een andere koers aangehouden. De groenstructuur werd niet incidenteel maar voor een substantieel deel opgevuld met woningen in plaats van bijzondere functies, en met een hogere bouwhoogte dan oorspronkelijk werd voorzien. Het carré met bomen is gespaard gebleven en is nu in gebruik als natuurspeeltuin. Het is van belang dat er voldoende betekenisvolle plekken voor ontmoeting zijn en blijven in Schiebroek. Ten behoeve van dit bestemmingsplan wordt voorgesteld deze locatie niet meer te bestemmen voor woningen maar als "Groen".

2. Ontwikkellocatie Abeelweg/Pieter Rosemondweg



In het nu geldende bestemmingsplan "Schiebroek-Noord" is op de locatie Abeelweg/Pieter Rosemondweg de bouw van woningen en maatschappelijke voorzieningen mogelijk, maar deze mogelijkheid is niet geëffectueerd. In dit bestemmingsplan is de locatie weer als ontwikkellocatie opgenomen. De maximale bouwhoogte is verlaagd van 6 bouwlagen naar een bouwhoogte van maximaal 10 meter omdat dit beter aansluit bij de omgeving.

Cultuurhistorie

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een cultuurhistorische verkenning opgesteld voor Schiebroek. Op vier gebouwen na hebben alle cultuurhistorisch waardevolle objecten uit deze verkenning in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" gekregen. De keuze om vier objecten niet te bestemmen, is bepaald doordat in de nabije toekomst herontwikkeling van deze locaties wordt voorzien.

Milieu en nieuwe geluidsgevoelige situatie

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn verschillende milieu-onderzoeken gedaan, een m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Het groepsrisico van 0.3 maal de oriënterende waarde stijgt niet. Voor de ontwikkellocatie Abeelweg/Pieter Rosemondweg is een hogere waarde aangevraagd van 57 dB vanwege wegverkeerslawaaï. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is middels een eigen vaststellingsprocedure vastgesteld. Het besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Participatie

In de periode van terinzagelegging is een informatieavond georganiseerd waar men vragen kon stellen over het ontwerpbestemmingsplan.



Advisering Gebiedscommissie

De gebiedscommissie is akkoord is met het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2018 gedurende een periode van zes weken (t/m 31 januari 2019) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingekomen. Na deze termijn is nog een zienswijze ontvangen (26 februari 2019). Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

Samenvatting van de zienswijze, gevolgd door ons voorstel

1 Reclamant 1

1.1 dakopbouw, vigerend plan, kap

Reclamant vraagt een dakopbouw te realiseren, die uit het thans geldende bestemmingsplan is toegestaan. Hij mist de regeling in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie:

Op basis van het nieuwe bestemmingsplan is een dakopbouw mogelijk op grond van de regels uit het bestemmingsplan. Deze regeling is inhoudelijk gelijk aan de regeling van het nu geldende bestemmingsplan "Schiebroek-Zuid". Het is geregeld in art. 39.2 van de Algemene bouwregels, waar een kap is toegestaan bovenop een bouwlaag. In art. 1.20 is een bouwlaag als volgt gedefinieerd:

"Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw of dakkapel breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt, tenzij in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 anders is bepaald."

Met deze regeling is het mogelijk om een dakopbouw te realiseren, die plat is afgedekt, mits deze maar blijft binnen het theoretisch profiel van de bepalingen met betrekking tot de kap.

Voorstel:

We stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 derde bouwlaag

Reclamant verzoekt het mogelijk maken van een volledige derde bouwlaag en geeft hiervan voorbeelden uit de buurt.

Reactie: Voor alle laagbouwoningen in Schiebroek, zijn dezelfde regels opgenomen, namelijk 2 bouwlagen, met mogelijkheid tot afdekking met kap (of opbouw, mits binnen het theoretische profiel van een kap). Voor Schiebroek noord geldt met name dat de verschijningsvorm van woningen met twee lagen (met eventueel een kap) zorgt voor



de stedenbouwkundige eenheid, passend bij wat onder een 'tuindorp' verstaan wordt (Welstand gebiedstype). Bij dit type woningen is de mogelijkheid van een extra bouwlaag ongewenst.

Reclamant geeft als voorbeeld de nieuwbouwwoningen tussen de Asserweg en de Donnerstraat. Hier zijn woningen ontworpen en gebouwd met een 3^e bouwlaag met in achtname van de bezonning en de privacy. De stedenbouwkundige eenheid van de nieuwbouw is niet te vergelijken met de oorspronkelijke 'stempel- en strokenbouw' in Schiebroek zuid. Daarom zijn de oorspronkelijke woningen bestemd als woningen met 2 lagen en zijn ter plaatse van de nieuwbouw aan de Asserweg 3 lagen toegestaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2 Reclamant 2

De zienswijze van reclamant is ruim buiten de termijn van 6 weken ingediend. Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Indien de zienswijze toch inhoudelijk wordt behandeld, stellen wij u het volgende voor.

2.1 schrappen ontwikkellocatie Abeelweg/Pieter Rosemondweg

Reclamant is directeur van de Montessorischool Tuinstad en maakt bezwaar tegen de bouwmogelijkheden op de locatie Abeelweg/Pieter Rosemondweg. Het braakliggende veldje wordt door de kinderen van de school gebruikt om te spelen. Reclamant geeft aan dat het van belang is dat er genoeg ruimte en groen is waar kinderen kunnen bewegen, dit sluit aan op het beleid van de gemeente. Voor de school zou inrichting van het veldje als natuurspeeltuin een mooi en waardevol alternatief zijn.

De ontwikkeling van woningen op deze locatie conflicteert met het geluid van spelende kinderen en de verkeersveiligheid. Reclamant verzoekt de mogelijkheid tot het bouwen van woningen te schrappen en de bestemming van het veldje aan te passen op het huidige gebruik ('Groen').

Reactie:

De locatie is in het nu geldende bestemmingsplan bestemd voor woningen en deze bestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen. Wel is de maximale hoogte aangepast zodat nieuwbouw beter past bij de omgeving. Tevens is de bestemming verbreed naar maatschappelijke voorzieningen. Het bouwen van nieuwe woningen is belangrijk voor Rotterdam, het schrappen van deze woningbouwlocatie is daarom niet gewenst. In Schiebroek noord zijn, in tegenstelling tot Schiebroek zuid, weinig mogelijkheden tot verdichting. In Schiebroek noord zijn groen en mogelijkheden voor recreatie ruim aanwezig in de vorm van het Schiebroekse Park en daarom is de woningbouwlocatie aan de Abeelweg gehandhaafd.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.



2.2 toevoegen aparte ontsluiting ontwikkellocatie

Tijdens gesprekken over woningbouwplannen op de locatie is door een verkeerskundige voorgesteld om de woningen te ontsluiten via een eigen toegangsweg (tegenover de Meidoornsingel). Reclamant verzoekt de aparte ontsluiting als voorwaarde in het bestemmingsplan op te nemen als de bestemming van het perceel niet wordt gewijzigd.

Reactie:

Een onderbreking, doormiddel van een dam of een brug op korte afstand van de bestaande ontsluiting, van de singel langs de Abeelweg is niet ruimtelijk niet wenselijk. Daarom wordt een aparte ontsluiting als voorwaarde voor deze ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor ondergeschikte, redactionele wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan.

A2 Praktijkruimten

De definiëring van praktijkruimte in de begripsbepaling komt niet overeen met het vigerend plan. Wij stellen u voor artikel 1.53 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

1.53 Praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van niet geluidgevoelige diensten op administratief, kunstzinnig, medisch en bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

A3 Aanpassing bouwhoogte Bremstraat

Op de verbeelding is op de adressen Bremstraat 17, 19, 21, 23, 25, 27 de verkeerde bouwhoogte opgenomen. Wij stellen u voor om de hoogte op de verbeelding aan de voorzijde van de woning te wijzigen van 1 bouwlaag in 2 bouwlagen.

A4 Aanpassing bouwgrens Silenestraat

Ter plaatse van Silenestraat 7 is de 3^e bouwlaag aan de voorzijde uitgebouwd. Wij stellen u voor om op de verbeelding de bouwhoogte op dit adres aan de voorzijde van de woning aan te passen in 3 bouwlagen.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is getoetst aan de beschikbaarheid van gronden en terreinen, de programmatische mogelijkheden en de wensen en civieltechnische aspecten van de ontwikkeling. Uit deze toets is geconcludeerd dat de voorgestelde wijziging in het bestemmingsplan financieel neutraal te realiseren is. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roosen

De burgemeester,

B. Wijbenga-van
Nieuwenhuizen, l.b.

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Schiebroek";
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst geanonimiseerde reclamanten.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juni 2019 (raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.1 en 1.2 ongegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 2 buiten behandeling laten;
3. het bestemmingsplan "Schiebroek", NL.IMRO.0599.BP1093Schiebroek-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_12857100, BGT_12857200, BGT_12857300, BGT_12857400, BGT_12957100, BGT_12957200, BGT_12957300, BGT_12957400, BGT_13057300, BGT_13057400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,



Bestemmingsplan Schiebroek

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juni 2019
(raadsvoorstel nr. 19bb15777);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.1 en 1.2 ongegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 2 buiten behandeling laten;
3. het bestemmingsplan "Schiebroek", NL.IMRO.0599.BP1093Schiebroek-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_12857100, BGT_12857200, BGT_12857300, BGT_12857400, BGT_12957100, BGT_12957200, BGT_12957300, BGT_12957400, BGT_13057300, BGT_13057400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2019.

De griffier,

De voorzitter,

